

# Goda råd för Anpassning av byggnader i kuperad terräng



# Goda råd för anpassning av byggnader i kuperad terräng

Nya byggnader och tillbyggnader påverkar tomten och landskapet runtomkring. I den här broschyren kan du läsa mer om hur kommunen bedömer markplanering i samband med ansökningar om bygglov. Vi ger också goda råd och visar exempel på bra lösningar från Västerås och andra städer.

Råden gäller villor, radhus, parhus och mindre flerfamiljshus, upp till cirka 6 lägenheter.

Råden har upprättats av Sweco Architects på uppdrag av Västerås Stadsbyggnadsförvaltning och fastighetskontoret.

## GODA RÅD

### Anpassa en byggnad till platsen

Enligt plan- och bygglagen (2010:900), 2 kap 6§, ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### Visa omsorg om det befintliga

Att anpassa en ny byggnad till platsen handlar om att visa omsorg om landskapets befintliga kvaliteter och ta tillvara platsens unika förutsättningar.

### Ta tillvara tomten

I kuperad terräng har olika delar av tomten olika förutsättningar som exempelvis sol/skugga, vegetation/öppet, vind/lä, stillhet/buller, berg/sankmark och avskildhet/grannkontakt. Unika förhållanden som berg i dagen, äldre träd och vattenkontakt ger specifik karaktär till platsen.

### Se till hela landskapet

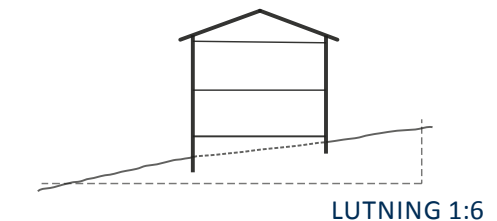
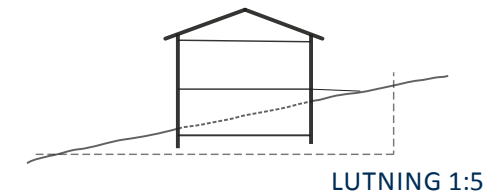
Uppvuxna träd och annan vegetation bildar "rum" i landskapet som i den lilla skalan ger skydd för vind och stark sol. De är också en förutsättning för landskapets karaktär i den stora skalan.

### Överväg olika hustyper

Om marken sluttar 1:5 eller mer på platsen för en ny byggnad ska ett hus med suterrängvåning byggas för att så långt som möjligt undvika schaktning, sprängning och/eller uppfyllnad.

### Planera för genomförande och underhåll

Murar och kantstöd ska placeras en bit in på egen fastighet om inte fastighetsägarna utför åtgärden gemensamt. Normalt behövs cirka en meter för att undvika betydande olägenheter för grannarna och för att man ska kunna bygga och underhålla muren utan intrång på grannens tomt. För att binda jorden på platsen kan släntlutningar normalt vara max 1:3. Släntfoten ska vara minst 1,0 m in på egen fastighet för att ytvattnet ska tas omhand inom den egna tomten.



Den övre illustrationen visar behovet av att bygga ett suterränghus om marken lutar mer än 1:5. Den nedre illustrationen visar hur mark och hus kan samordnas vid lägre nivåskillnader och marklutningen kan tas upp genom varierande sockelhöjd.



## INFORMATION OM BYGG- OCH MARKARBETEN

### Bygglov och marklov

För att bygga nytt, bygga till eller göra större förändringar av marken krävs normalt bygglov och marklov. Information om markens anordnande kan finnas i planbestämmelser. Sprängning, schaktning och utfyllnadsarbeten ska generellt undvikas. I kuperad terräng ska nya byggnader anpassas till befintlig terräng. Marklov kan krävas för trädfällning då särskilt skydd för naturmark och enskilda träd kan finnas i planbestämmelser. I kuperad terräng påverkas dagvattnets rörelse som kan få konsekvenser för ett större område. Ändringen på tomter ska överensstämma med kommunens policy och handlingsplan för dagvattenhantering.

### Sprängningstillstånd

För att utföra sprängningsarbeten krävs särskilt tillstånd från polismyndigheten.

### Byggherren ska informera

Det är den som låter uppföra ett hus eller göra markarbeten som ska informera grannar och andra berörda om de åtgärder som är på gång. När lovet handläggs av kommunen tillfrågas bara grannar om det i förslaget finns avvikelser mot planbestämmelser.

### Påverkan på omgivningen

Ett lov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Det innebär i praktiken att en tomt kan

vara en byggarbetsplats i fem års tid, med all den påverkan på omgivningen och för grannarna som detta innebär. Naturvårdsverkets riktvärden för buller från byggarbetsplatser får inte överskridas.



Exempel på tomt i kuperad terräng, Gäddeholm, Västerås. Foto Matt Wilcox, Sweco Architects

## RÅD INFÖR PLANERINGEN AV HUS OCH TOMT

- Stora utfyllnader ger ofta branta, otilgängliga slänter. Slänterna blir oanvändbara och svårskötta ytor.
- En garageuppfart bör inte vara brantare än 1:10.
- Föreslagen sockelhöjd ska anges och ingå i bygglovsansökan.
- Murar och utfyllnader i närhet av tomtgränser påverkar grannars möjligheter att utnyttja sina tomter då de kan dominera och skugga och är därför ofta en källa till konflikter grannar emellan.
- Att transportera jord- och sprängmassor långa vägar är ur ett miljömässigt perspektiv inte långsiktigt hållbart.
- Kostnader för sprängningsarbeten, borttransport och deponi av massor kan uppgå till flera hundratusen kronor för en villatomt. Kostnaderna är i de flesta fall svårbedömda och innebär ofta stora oförutsedda utgifter under byggets gång. Det kan löna sig att anlita en fackman för att göra grundundersökning och markplanering.
- Tänk på att även tomter med berg i dagen kan ha förrådiska lerpartier.

### Läs mer

- På [vasteras.se/bygglov](http://vasteras.se/bygglov) finns allmän information om bygglov, avgifter med mera.
- Naturvårdsverkets riktlinjer för buller [www.naturvardsverket.se](http://www.naturvardsverket.se)

### Västerås stad ger råd

Tänk på att rätt uppgifter från början innebär snabbare handläggning! Du kan vända dig till kommunen för råd och upplysningar om bland annat detaljplaner och bygglovsärenden. Kontaktcenter nås alla vardagar mellan 07.30–17.00 i Stadshusentrén Fiskartorget eller via tfn 021-39 00 00

Skicka din ansökan till:  
Västerås stad,  
Byggnadsnämnden  
721 87 Västerås  
eller via e-post till: [byggnadsnamnd@vasteras.se](mailto:byggnadsnamnd@vasteras.se)



*Exempel från Nacka  
Ett hus på en tomt som för ögat uppfattas som relativt plan har helt anpassats till tomten med en sockel som tar upp höjdskillnaden. Foto Birgitta Strömbäck, Nacka kommun*

### HANDLINGAR SOM KRÄVS

Vid ansökan om bygg- eller marklov krävs:

- Ansökningsblankett. Blankett finns på [vasteras.se/bygglov](http://vasteras.se/bygglov)
- Markplaneringsritning som visar nuvarande marknivå och blivande, eventuella murar eller utfyllnader. Höjderna på marken respektive murarna ska markeras med plushöjder på mark respektive murkrön. Underlag i form av nybyggnadskarta kan krävas.
- Fasadritningar som visar befintliga och nya marklinjer.
- Sektionsritning över byggnaden som visar höjdnivå för färdigt golv.
- Samma ansökningsblankett som för bygglov.
- Geoteknisk undersökning av grundförhållandena för att säkerställa rätt schakt- och byggmetod kan krävas.
- Förslag till kontrollplan med kontrollpunkter för schaktmassor, dränerande material, lutning från hus och släntlutningar.
- För murar som inte byggs av prefabricerade så kallade L-stöd krävs en sektion som visar konstruktionen.



## EXEMPEL PÅ BYGGANDE I KUPERAD TERRÄNG

Dessa exempel visar på några bra sätt att bygga i kuperad terräng. Husen finns i Västerås, Strängnäs och Nacka.



Exempel från Norra Källtorp, Västerås  
Garaget är placerat på en annan nivå och byggnaderna är även fint anpassade till de befintliga stora träden.  
Foto Ulf Edvardsson, Västerås stad.



Exempel från Sjöviken, Strängnäs  
Större nivåskillnader kan tas upp av suterränghus med entréer i markplan till olika våningar i huset.



Exempel från Nacka  
Ett hus på en tomt med mycket berg och stora höjdskillnader, där huset har anpassats till befintlig omgivning.  
Foto Birgitta Strömbäck, Nacka kommun.



Exempel från Tidö-Lindö, Västerås  
Om carport och bostadshus läggs separerade från varandra är det lättare att ta upp nivåskillnaden på tomten genom att placera carporten närmare vägen, på en lägre marknivå än bostadshuset.



Exempel från Tidö-Lindö, Västerås  
Carport och bostadshus kan sitta ihop och placeras i släntfoten där nivåskillnaden tas upp bakom huset. Viktigt att tänka på i ett sådant fall är att säkerställa vattenavrinningen från huset.

Foton från Strängnäs och Tidö-Lindö i Västerås är tagna av Camilla Goliath, Sweco Architects.



VÄSTERÅS STAD